

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1007-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 12 de noviembre del 2021

VISTO:

El Expediente N° 931-2020/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN GRANJA HUERTA SANTIAGO APÓSTOL SAN DIEGO CARABAYLLO** representado por su presidente Orlando David Puclla Sánchez, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 18 732,15 m² ubicado al sureste de la carretera a Huarangal en el distrito de Carabayllo, provincia y departamento de Lima, en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante “el TULO de la Ley”) y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA y sus modificatorias(en adelante “el Reglamento”); es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.

2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”) es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 27 de noviembre de 2020 (S.I. N° 21015-2020), la **ASOCIACIÓN GRANJA HUERTA SANTIAGO APÓSTOL SAN DIEGO CARABAYLLO** representado por su presidente Orlando David Puclla Sánchez (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio”, manifestando que se acoge a la causal d) del artículo 77 del Decreto Supremo N° 007-2008/SBN, normativa vigente al momento de la presentación de la solicitud y que a la fecha de la presente evaluación se encuentra derogada por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA. Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **a)** copia de cuadro de coordenadas y gráfico (fojas 8-9); **b)** copia de plano diagnóstico N° 0882-2012/SBN-DGPE-SDDI (fojas 10); **c)** copia del documento nacional de identidad del representante de “la Asociación” (fojas 11); **d)** copia del certificado de vigencia emitido por la Oficina Registral de Lima de fecha 10 de diciembre de 2019 (fojas 12); **e)** copia de la partida registral N° 12003453 del Registro de Personas Jurídicas de Lima (fojas 14); **f)** copia de escritura de constitución y modificación de estatutos de “la Asociación” otorgada por la Notaría de Lima, Mercedes Cabrera Zaldivar el 06 de marzo de 2007 (fojas 21); **g)** copia de anotación de inscripción del título N° 2007-0016504 (fojas 30); **h)** copia de la constancia de posesión N° 041-2004/DDIUR/MDC, emitida por la

Municipalidad Distrital de Carabaylo, el 30 de septiembre de 2004 (fojas 31); **i**) copia de la copia literal de la partida registral N° 13354626 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 32); **j**) copia de la notificación N° 644-2014/SBN-SG-UTD, de fecha 20 de mayo de 2014, emitida por la Unidad de Trámite Documentario (fojas 35); **k**) copia de la Resolución N° 421-2014/SBN-DGPE-SDDI de fecha 12 de mayo de 2014 (fojas 36); **l**) copia del Oficio N° 0463-2013/SBN-DGPE-SDDI, de fecha 11 de julio de 2013 (fojas 38); **m**) copia de la Resolución de Gobernación N° 340/2011-1508/P-LIMA/S-LIMA-GG emitida por la Gobernadora del Distrito de Carabaylo del Ministerio del Interior, el 28 de agosto de 2011 (fojas 39); **n**) copia de Resolución de Gerencia N° 100-2011-GMDH/MDC emitida por la Municipalidad Distrital de Carabaylo, s/f (fojas 42); **ñ**) copia del Certificado de Zonificación y Vías N° 1502-2012-MML-GDU-SPHU emitido por la Municipalidad Metropolitana de Lima, el 05 de noviembre de 2012 (fojas 44); **o**) copia simple de Certificado de Compatibilidad de Uso N° 141-2012-MML-GDU-SPHU emitido por la Municipalidad Metropolitana de Lima, el 19 de noviembre de 2012 (fojas 46); **p**) copia e de comprobante de información registrada 3119-1 emitido por SUNAT, el 13 de agosto de 2019 (fojas 48); y, **q**) copia del Oficio N° 1546-2012/SBN-DGPE-SDDI del 23 de octubre de 2012 (fojas 51).

4. Que, previamente corresponde indicar que el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa vigente al momento de presentación de la solicitud de venta directa de “la Asociación” ha sido derogado por la Única Disposición Complementaria Derogatoria de “el Reglamento, razón por la que, en mérito a lo señalado en el inciso 1) de la Primera Disposición Complementaria Transitoria del citado cuerpo legal, corresponde adecuar el presente procedimiento a las disposiciones establecidas en éste.

5. Que, “el administrado” en su requerimiento precisa la causal d) del artículo 77 del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, razón por la que corresponde a esta Subdirección, evaluar la presente solicitud de venta directa, teniendo en cuenta para ello los requisitos que a la fecha se encuentra regulada por el inciso 4) del artículo 222¹ de “el Reglamento”.

6. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de “el Reglamento” prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios de carácter y alcance nacional y aquellos de propiedad del Estado que se encuentran bajo su administración; siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios de su propiedad.

7. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 218° de “el Reglamento”, según el cual, los predios de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 222° de “el Reglamento”.

8. Que, por su parte el artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad procederá a evaluar la documentación presentada y, de corresponder, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, ampliación o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

9. Que, el numeral 142.1) del artículo 142° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante “T.U.O. de la Ley N° 27444”), dispone que: “Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de cualquier formalidad, y obligan por igual a la administración y a los administrados...”, por su parte, el numeral 147.1) del artículo 147° de la

¹ Artículo 222.- De las causales para la compraventa directa

Son causales para la compraventa directa de predios de dominio privado estatal las siguientes:

(...)

4. **Otros supuestos de posesión:** Cuando la posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el inciso precedente, pero se ejercite efectivamente actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión, y el solicitante cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

mencionada ley dispone que: “Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario”.

10. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

11. Que, evaluada la documentación técnica adjunta por “la Asociación”, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00177-2021/SBN-DGPE-SDDI del 03 de febrero de 2021 (fojas 52), en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. Se encuentra inscrito a favor del Estado, en la partida registral N° 13354626 del Registro de Predios de la Oficina Registral Lima, con CUS N° 94498.
- ii. La Constancia de Posesión N° 041-2004/DDIUR/MDC emitido por la Municipalidad Distrital de Carabayllo de fecha 30 de setiembre de 2004, corresponde a un área de 66 3863,60 m², en cuyo ámbito se encontraría comprendido “el predio”, conforme se advierte de los antecedentes administrativos que obra en el Exp. N° 467-2014/SBN-SDDI.
- iii. Se trata de un terreno de topografía variada, suelo arenoso, en zona expansión urbana, advirtiéndose lo siguiente: **a)** en las imágenes del 11.04.2009 se encuentra ocupado por módulos precarios y edificaciones que abarca un área de 5 420 m² (28,93% de “el predio”); **b)** en las imágenes del 25.02.2011 se advierte incremento de ocupación por módulos precarios en un 30% de “el predio”; **c)** en la imagen del 11.05.2020, se advierte ocupación por edificaciones en un área de 11 721 m² (62,57% de “el predio”), mientras que el área restante está constituido por una vía exclusiva de acceso sin finalidad pública, de acuerdo a las imágenes satelitales del Google Earth.
- iv. De las Fichas Técnicas N.° 2217-2017/SBN-DGPE-SDS y N° 0617-2014/SBN-DGPE-SDAPE, asociadas al CUS N° 94498, se advierte que “el predio” se encuentra ocupado en su totalidad por terceros, en cuyo interior se advierte vivencia que se denominan “Asociación Granja Huerto apóstol Santiago San Diego”, existen un aproximado de 50 edificaciones, de material de madera y ladrillo, observándose 02 viviendas de 02 pisos, cuentan con servicios de agua y luz.

12. Que, en atención a lo señalado en el diagnóstico técnico detallado en el considerando anterior, esta Subdirección solicitó mediante Oficio N° 01139-2021/SBN-DGPE-SDDI del 19 de marzo de 2021 al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal-COFOPRI informe: **a)** si sobre “el predio” tiene planeado ejecutar algún programa de formalización, en el marco del Decreto Legislativo N° 1202, que modificó el artículo 26° del Decreto Supremo N° 009-99-MTC que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, en cuyo caso esta Superintendencia se abstendrá de continuar con el indicado procedimiento de compraventa directa; y, **b)** si “el predio” en consulta se encuentra dentro de la Ley que amplía los plazos de la titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y dicta medidas para la formalización”, establecido en la Ley N° 31056, promulgada el 21 de octubre del 2020. La consulta, fue puesta en conocimiento de “el administrado” a través del Oficio N° 001145-2021/SBN-DGPE-SDDI del 19 de marzo de 2021.

13. Que, en atención a la consulta realizada, la COFOPRI mediante Oficio N° D000719-2021-COFOPRI-OZLC presentado el 07 de abril de 2021 (S.I. N° 08281-2021) y (S.I. 08310-2021), informó que: **i)** no tiene planeado ejecutar algún procedimiento de formalización en el marco del Decreto Legislativo N° 1202, precisando que no viene realizando otros procesos de formalización en el área de consulta; sin embargo, también advierte superposición parcial con la U.C. 009892 del Proyecto Especial de Titulación de Tierras 125 - Chillón - Parque Porcino - Zapallal, adjuntando copia de plano de carácter informativo, en virtud a la Base Gráfica de COFOPRI; y, **ii)** respecto a la consulta, si se encuentra dentro de la Ley N° 31056, expresa, que no se podría indicar si alguna posesión informal o cualquier forma de predio informal, bajo las competencias de COFOPRI, que se puedan ubicar sobre el predio en consulta, se encuentra dentro de la Ley N° 31056; en la misma línea, señala que la formalización de posesiones informales sobre terrenos del Estado, es de Oficio y no a pedido de parte; y están sujetos a su programación dentro del

Plan Operativo Institucional – POI, en el cual se indica las posesiones informales en que se realizarán labores de formalización, lo cual comprende el referido Informe de Diagnóstico.

14. Que, en atención a la información proporcionada por la COFOPRI y a fin de complementar el diagnóstico técnico citado en el considerando décimo, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 01075-2021/SBN-DGPE-SDDI del 03 de agosto de 2021 (fojas 72), donde se concluye, entre otros, que no existe superposición con posesiones informales en vías de formalización; sin embargo, existe superposición con la U.C. 09892 en 49,88 m² (0,27%) correspondiente al Proyecto Especial de Titulación de Tierras 125-Chillón- Parque Porcino-Zapallal, que no se encuentra aportada al Sistema Catastral para predios rurales –SICAR del MINAGRI.

15. Que, en ese sentido, y en atención a lo expuesto, se colige que el “el predio”, se encuentra inscrito a favor del Estado y constituye predio de dominio privado y de libre disponibilidad, por lo que esta Subdirección procedió con la evaluación formal de los documentos glosados en el tercer considerando de la presente Resolución. Razón por la cual, mediante Oficio N° 03865-2021/SBN-DGPE-SDDI del 10 de septiembre del 2021 (en adelante “el Oficio”) (fojas 75), se le requirió a “el administrado” lo siguiente: **i)** de acuerdo al inciso d) del numeral 3 del artículo 223 de “el Reglamento”, adjuntar plano visado por la municipalidad respectiva, que acredite el área ocupada por los asociados de la persona jurídica que la integran; así como el acta de la asamblea general en la que conste la cesión de posesión efectuada por los asociados a favor de la persona jurídica para la compra venta directa; **ii)** de acuerdo a lo establecido en el numeral 4 del artículo 223 de “el Reglamento”, deberá adjuntar documento emitido por la entidad competente que precise que no se encuentra bajo su competencia, **iii)** presentar la declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado; y, **iv)** acreditar su representación y legitimidad, presentando la documentación pertinente, que acredite que cuenta con facultades de representación vigente, otorgándosele para ello, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente, de conformidad con lo señalado en el numeral 189.2 del artículo 189 de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del “TUO de la Ley N° 27444”.

16. Que, es preciso señalar que “el Oficio” fue enviado vía correo electrónico: gquispe0811@gmail.com con fecha 10 de septiembre de 2021 (fojas 78), sin obtener el acuse de recibo respectivo, por lo que se procedió a notificar “el oficio” al domicilio señalado en el documento descrito en el tercer considerando de la presente Resolución; sin embargo no fue posible realizar la diligencia de notificación, en la medida que no se pudo ubicar la dirección, según se advierte del acta de primera visita de fecha 17 de septiembre del 2021.

17. Que, sin perjuicio de lo expuesto, cabe precisar que “el Oficio” fue notificado el 24 de septiembre de 2021 conforme se advierte del cargo (fojas 78), donde figura el acuse de recibo por parte de “el administrado”. En tal sentido, se tiene que el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para subsanar las observaciones advertidas **venció el 13 de octubre de 2021.**

18. Que, en el caso en concreto y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID, se advierte que “el administrado” mediante escrito presentado el 06 de octubre de 2021 (S.I. N°. 26204-2021) (fojas 82) solicita un plazo adicional para presentar la documentación requerida en “el Oficio”, por lo que esta Subdirección emitió el Oficio N°. 04539-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 14 de octubre de 2021 (en adelante “el Oficio 1”), siendo notificado el 14 de octubre de 2021 mediante la casilla electrónica, aprobada por Resolución Nro. 0025-2021/SBN-GG del 06 de abril del 2021. Por tal razón, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un día (01) hábil para subsanar las observaciones advertidas **venció el 29 de octubre de 2021.**

19. Que, de la revisión del aplicativo del Sistema Integrado Documentario, “el administrado” no presentó documentación complementaria dentro del plazo otorgado; sin perjuicio de ello, es preciso señalar que en la S.I. N° 26204-2021, indicado en el considerando precedente, si bien es cierto solicita una ampliación de plazo, también lo es que adjunta documentación con la cual pretende subsanar las observaciones realizadas a su solicitud de venta directa contenida en “el Oficio”, por lo que corresponde

determinar a esta Subdirección si ha cumplido con subsanar las observaciones, conforme se detalla a continuación:

Respecto a adjuntar plano visado por la municipalidad respectiva, que acredite el área ocupada por los asociados de la persona jurídica que la integran, de acuerdo al inciso d) del numeral 3 del artículo 223º de “el Reglamento”:

Revisada la solicitud, se advierte que “el administrado” adjunta un plano perimétrico visado por la Municipalidad Distrital de Carabaylo, donde consta que fue aprobado mediante Resolución Gerencial N. 302-2013-GDUR/MC, Expediente N. 2436-2013, por lo que se concluye que ha cumplido con subsanar la primera observación, en virtud al inciso d) del numeral 3 del artículo 223 de “el Reglamento” concordado con el inciso j.6 del numeral 6.2., de la Directiva Nro. 006-2014-SBN.

Respecto del acta de la asamblea general en la que conste la cesión de posesión efectuada por los asociados a favor de la persona jurídica para la compra venta directa, de acuerdo al inciso d) del numeral 3 del artículo 223º de “el Reglamento”:

Revisada la solicitud, se advierte que “el administrado” requiere que se le prorrogue el plazo para la entrega de estos documentos, por lo que esta Subdirección mediante “el Oficio 1” procedió a extender el plazo a fin de que “el administrado” cumpla con subsanar dicha observación; sin embargo, habiéndose cumplido el plazo no ha presentado lo requerido, por lo que se concluye que no ha cumplido con subsanar la segunda observación.

Respecto al documento emitido por la entidad competente que precise que no se encuentra bajo su competencia, de acuerdo a lo establecido en el numeral 4 del artículo 223 de “el Reglamento”:

Revisada la solicitud, se advierte que “el administrado” requiere que se le prorrogue el plazo para la entrega de estos documentos, por lo que esta Subdirección mediante “el Oficio 1” procedió a extender el plazo a fin de que “el administrado” cumpla con subsanar dicha observación; sin embargo, habiéndose cumplido el plazo no ha presentado lo requerido, por lo que se concluye que no ha cumplido con subsanar la tercera observación.

Respecto a presentar la declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado:

Revisada la solicitud de venta, se advierte que “el administrado” no adjunta la declaración jurada, por lo que concluye que no ha cumplido con subsanar la cuarta observación.

Respecto a que acredite que cuenta con facultades de representación vigente:

Revisada la solicitud de venta, se advierte que “el administrado” no ha presentado lo requerido por esta Subdirección; por lo que se concluye que no ha cumplido con subsanar la quinta observación.

20. Que, por lo antes expuesto, ha quedado demostrado que “el administrado” cumplió con subsanar una de las observaciones formuladas; debiéndose por tanto declarar inadmisibles su solicitud de venta directa, y disponerse el archivo definitivo del presente expediente una vez consentida esta resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

21. Que, finalmente corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46º del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, el Informe Técnico Legal N° 1340-2021/SBN-DGPE-SDDI del 10 de noviembre del 2021 y el Informe Brigada N° 01047-2021/SBN-DGPE-SDDI del 11 de noviembre del 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por la **ASOCIACIÓN GRANJA HUERTA SANTIAGO APÓSTOL SAN DIEGO CARABAYLLO**, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese

P.O.I N° 18.1.1.4

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario